

Exposé

Mehrfamilienhaus in Böhlen

Ein- bzw. Mehrfamilienhaus mit Garage in Böhlen - sofort verfügbar



Objekt-Nr. **OM-444738**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **379.000 €**

Ansprechpartner:
Frank Stabler
Telefon: 0178 8138494

Karl-Bartelmann-Straße 14
04564 Böhlen
Sachsen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|
| Baujahr | 1930 | Übernahme | sofort |
| Grundstücksfläche | 800,00 m ² | Zustand | renovierungsbedürftig |
| Etagen | 4 | Schlafzimmer | 3 |
| Zimmer | 9,00 | Badezimmer | 3 |
| Wohnfläche | 189,00 m ² | Garagen | 2 |
| Nutzfläche | 400,00 m ² | Stellplätze | 2 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen dieses attraktive Grundstück in zentraler Lage von Böhlen vorstellen zu dürfen. Das Objekt bietet vielfältige Möglichkeiten – ob als großzügiges Einfamilienhaus oder als Mehrfamilienlösung für mehrere Generationen unter einem Dach.

Das bestehende Wohnhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 189 m² sowie eine Gesamtnutzfläche von rund 240 m². Es bietet viel Raum für individuelle Gestaltung und kann durch Modernisierungsmaßnahmen zu einem gemütlichen und zeitgemäßen Zuhause für die ganze Familie entwickelt werden.

Besonders hervorzuheben ist der hinter dem Haus gelegene, etwa 200 m² große Garten – ideal für Kinder zum Spielen, entspannte Familiennachmittage oder gemeinsames Gärtnern. Zwei Garagen sowie ein Nebengebäude ergänzen das Angebot. Dieses eignet sich hervorragend als Werkstatt, Hobbyraum oder auch als Gästebereich. Zusätzliche Lagermöglichkeiten für Gartengeräte sind ebenfalls vorhanden.

Das Objekt ist bereits größtenteils beräumt und kann kurzfristig übernommen werden – einem schnellen Start in Ihr neues Zuhause steht somit nichts im Wege.

Dank der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten eignet sich die Immobilie besonders gut für Familien, die sich ihren Wohntraum nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten, ebenso wie für Mehrgenerationenwohnen.

Auch für Kapitalanleger bietet das Objekt interessante Perspektiven: Nach einer Modernisierung sind attraktive Mieteinnahmen realisierbar.

Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Wohnatmosphäre mit überwiegend Einfamilienhäusern und einer gewachsenen Nachbarschaft. Alle wichtigen Medien liegen mindestens im Straßenbereich an.

Ausstattung

Um das volle Potenzial dieser Immobilie auszuschöpfen und ein modernes, behagliches Zuhause zu schaffen, wurden bereits erste Überlegungen zu den anstehenden Modernisierungsmaßnahmen angestellt.

Das geschätzte Sanierungsvolumen beläuft sich auf ca. 155.000 € (ohne Gewähr) und bietet Ihnen eine gute Orientierung für die Verwirklichung Ihrer individuellen Wohnträume.

Dabei wurden unter anderem folgende Maßnahmen berücksichtigt:

Fenstertausch und Erneuerung der Türen ca. 20.000 €

Gestaltung der Außenfassade ca. 25.000 €

Modernisierung der Heizungsanlage über alle Etagen ca. 25.000 €

Erneuerung und mögliche Erweiterung der Bäder ca. 30.000 €

Anpassung der Elektrik ca. 10.000 €

Neue, wohnliche Fußbodenbeläge ca. 20.000 €

Individuelle Grundrissanpassungen für mehr Wohnkomfort ca. 10.000 €

Abriss- und Entsorgungsarbeiten ca. 15.000 €

Diese Investitionen eröffnen Ihnen die wunderbare Möglichkeit, ein Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten – modern, energieeffizient und perfekt auf die Bedürfnisse Ihrer Familie abgestimmt.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller

Sonstiges

Weitere Informationen zu diesem Angebot stellen wir Ihnen auf Anfrage sehr gern in Form unseres umfangreichen Exposés zur Verfügung. Wir bitten allerdings um Verständnis, dass nur vollständige Anfragen (Name, Adresse, Tel/Email) beantwortet werden können.

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich, ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Da unsere Informationen auf Angaben von Dritten beruhen kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Mit Ihrer Anfrage stimmen Sie dem Telemediengesetz zu, dass wir mit Ihnen in Kontakt treten können. Anfragen bitte nur mit den notwendigen Kontaktdaten: Name, Anschrift, Telefon und Mail. Unvollständige Anfragen können nicht bearbeitet werden.

Wir vermarkten das Objekt im Auftrag unseres Kunden, für Sie fallen keine Maklergebühren an!

Frank Stabler

Immobilienmakler / -in

und

Sachverständiger zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

nach DIN ISO 17024 und PersCert

Lage

Böhlen liegt in der Leipziger Tieflandsbucht ca. 15 km südlich von Leipzig und 13 km nordwestlich von Borna. Böhlen wird von der Pleiße von Süd nach Nord durchflossen. Östlich des Stadtteils Großdeuben erstreckt sich das für den Hochwasserschutz des Flusses wichtige Rückhaltebecken Stöhna. Weiterhin wird die Stadt von verschiedenen stehenden Gewässern des Leipziger Neuseenlands umgeben, so unter anderem vom Störmthaler See im Nordosten, dem Hainer See im Südwesten und dem Zwenkauer See im Westen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 145,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | F |

Exposé - Galerie



Rückansicht

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Luftbild Grundstücksansicht

Exposé - Galerie



Luftbild Garagen und Nebengeb.



Blick in Garten

Exposé - Galerie



Garage



Kellereingan

Exposé - Galerie



Kellerraum



Kellerraum

Exposé - Galerie



Kellerraum



EG Treppenflur



EG Treppenflur Elektrokasten

Exposé - Galerie



EG Wohnungsflur



EG Küche

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



EG Bad



OG Treppenflur

Exposé - Galerie



OG Wohnungsflur



OG Küche

Exposé - Galerie



OG Küche mit Abstellkammer



OG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer

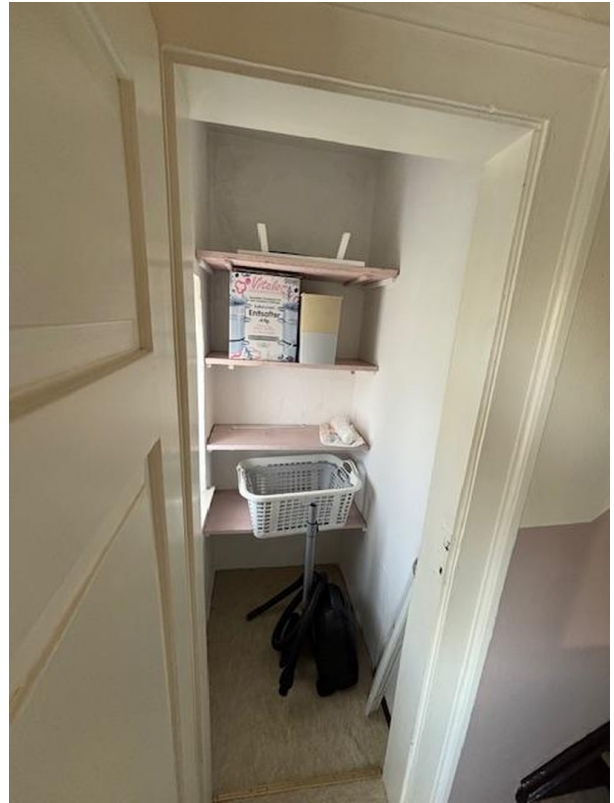


OG Bad

Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Treppenaufgang Kammer



Treppenaufgang

Exposé - Galerie



DG Treppenflur



DG Wohnungsflur

Exposé - Galerie



OG Küche



OG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer



DG Bad

Exposé - Grundrisse

| | | | | | |
|-----------|------|------------|----------|------------|-----|
| Sachkonto | 3211 | on-geo No. | 03383572 | Bearbeiter | JKN |
|-----------|------|------------|----------|------------|-----|

LANDRATSAMT



Landkreis Leipzig | Landratsamt | Stauffenbergstraße 4 | 04552 Borna

Internet: www.landkreisleipzig.de

on-geo GmbH
Parsevalstraße 2
99092 Erfurt

Amt: Umweltamt / SG
Abfall/Bodenschutz/Altlasten
Bearbeiter/in: Frau Steingrueber

Tel. +49 (3433) 241 - 1953
Fax +49 (3437) 984 - 7096
E-Mail: Franka.Steingrueber@lk-l.de

Dienstgebäude:
Grimma, Karl-Marx-Str. 22

Öffnungszeiten:
Di 08:30 – 12:00 Uhr u. 13:30 – 18:00 Uhr
Do 08:30 – 12:00 Uhr u. 13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 12:00 Uhr außer Sozialamt
zusätzlich Mo u. Mi 08:30 – 12:00 Uhr

| Ihr Zeichen | Mein Zeichen | Datum |
|---------------------------|------------------------|------------|
| 03383572-P008-78895-70704 | 10134/729.1/27189/stei | 08.05.2025 |

Kfz-Zulassung und Führerscheinstelle

Auskunftersuchen aus dem Sächsischen Altlastenkataster für die Karl-Bartelmann-Straße 14 in 04564 Böhlen, Flurstücke 162/45 und 162/46 der Gemarkung Böhlen

EINGANG

15. MAI 2025

Sehr geehrte Frau Knofe,

bezugnehmend auf Ihr Auskunftersuchen ergeht folgende

Auskunft:

Die o. g. Flurstücke sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlast entsprechend § 2 Abs. 5 und Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 im Sächsischen Altlastenkataster erfasst.

Gebührenfestsetzung

Für die Erteilung dieser Auskunft sind Gebühren angefallen, die durch den Antragsteller zu tragen sind. Es wird eine Gebühr von **67,36 EUR** erhoben. Auslagen sind nicht angefallen.

Dieser Betrag ist durch Sie bis zum 08.06.2025 auf das Konto des Landratsamtes Landkreis Leipzig bei der Sparkasse Leipzig,

IBAN DE40860555921100891095
BIC WELADE8L
Zahlungsgrund **T80002550 -1329-0132025**

einzuzahlen.

| | | | |
|----------|--|------------------|-------------------------------|
| Tel. : | +49 (3433) 241-0 oder | +49 (3437) 984-0 | Steuernummer: 235/149/03204 |
| Fax : | +49 (3433) 241-1111 | | Betriebs-Nr.: 05403393 |
| E-Mail : | info@lk-l.de | | Gemeindenkennziffer: 14729000 |

Bankverbindung: Sparkasse Leipzig Kto. 1 100 891 095 BLZ: 860 555 92 DE40860555921100891095 BIC WELADE8L

Der Zugang für verschlüsselte / signierte E-Mails / elektronische Dokumente ist über das besondere Behördenpostfach (beBPo) des Landratsamtes des Landkreises Leipzig (siehe Kontakt unter <https://www.landkreisleipzig.de/kontakt.html>) sowie dem SecureGateway des Freistaates Sachsen (siehe unter <https://www.esv.sachsen.de/secure-mail-gateway.html>) möglich.

Hinweis: Für alle Mitarbeitenden des Landratsamtes sind Gleichberechtigung sowie die Akzeptanz von Vielfalt in der täglichen Arbeit selbstverständlich. Wenn in Texten nur die weibliche oder männliche Form verwendet wird, so geschieht dies ausschließlich für eine bessere Lesbarkeit und Verständlichkeit.

Exposé - Grundrisse

Begründung Gebührenfestsetzung

Mit Ihrem Schreiben vom 05.05.2025 beantragten Sie eine Auskunft aus dem Sächsischen Altlastenkataster für die o. g. Flurstücke im Gemeindegebiet Böhlen. Diese Auskunft erhalten Sie mit diesem Schreiben.

Rechtsgrundlage für die Erhebung der angefallenen Gebühren bilden die §§ 1, 2, 3 und 9 Abs. 1 Nr. 1 Sächsisches Verwaltungskostengesetz (SächsVwKG in der Fassung vom 05.04.2019) i. V. m. dem Zehnten Sächsischen Kostenverzeichnis (10. SächsKVZ in der Fassung vom 06.08.2021). Nach lfd. Nr. 55, Tarifstelle 1.1 des 10. SächsKVZ ist für die Erteilung einer schriftlichen Auskunft eine Rahmengebühr von 10 bis 580 EUR vorgesehen. Die Bemessung der Gebühren erfolgt nach § 6 i. V. m § 4 Abs. 2 SächsVwKG. Der Stundensatz für Mitarbeiter des gehobenen Dienstes beträgt 67,36 € (vgl. Verwaltungsvorschrift Kostenfestlegung - VwV Kostenfestlegung in der Fassung vom 08.05.2020). Für die Bearbeitung Ihres Antrages wird eine Gebühr von 67,36 € (1,0 Arbeitsstunden x 67,36 €) festgesetzt. Diese Gebühr wird in Anbetracht der Bedeutung des Antrages für Sie und unter Beachtung des angefallenen Verwaltungsaufwandes sowie unter Berücksichtigung des Kostendeckungsgebotes als angemessen erachtet.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diese Entscheidung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich, in elektronischer Form nach § 3a Abs. 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG), schriftformersetzend nach § 3a Absatz 3 VwVfG und § 9a Absatz 5 des Onlinezugangsgesetzes oder zur Niederschrift Widerspruch beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Stauffenbergstraße 4, 04552 Borna erhoben werden.

Der Widerspruch kann auch in elektronischer Form durch die Übermittlung eines mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehenen elektronischen Dokuments erhoben werden, welches an das besondere Behördenpostfach (beBPo) des Landratsamtes des Landkreises Leipzig, Umweltamt zu richten ist.

Bei weiteren Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Franka Steingrüber
Sachbearbeiterin Altlasten /Bodenschutz

Exposé - Grundrisse

LANDRATSAMT



Landkreis Leipzig | Landratsamt | Stauffenbergstraße 4 | 04552 Borna

on-geo GmbH
z.Hd. Nadine Meyer
Parsevalstr. 2
99092 Erfurt

Internet: www.landkreisleipzig.de

Amt: Bauaufsichtsamt
SG Bauordnung
Bearbeiter/in: Frau Butenhoff

Tel.: +49 (3433) 241 1626
Fax: +49 (3433) 241 7113
E-Mail: jenny.butenhoff@k-l.de

Dienstgebäude (keine Postanschrift):
04668 Grimma, Heinrich-Zille-Straße 6, Haus 4

Öffnungszeiten:
Di 08:30 – 12:00 Uhr u. 13:30 – 18:00 Uhr
Do 08:30 – 12:00 Uhr u. 13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 12:00 Uhr

Kfz-Zulassung, Führerscheinstelle, Kasse,
Service KJC
zusätzlich Mo u. Mi 08:30 – 12:00 Uhr

| Ihr Zeichen | Mein Zeichen | Datum |
|-------------|------------------|------------|
| | 630/BL250614/But | 05.05.2025 |

EINGANG

08. MAI 2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezug auf Ihr Schreiben vom 05.05.2025 teilen wir Ihnen mit, dass für das

Grundstück in : **04564 Böhlen**
Flurstück(e) : **162/45, 162/46**
Gemarkung : **Böhlen**
Stadt/Gemeinde : **Böhlen**
Aktenzeichen : **BL250614**
Ihr Zeichen : **03383572 P002-292338 - 70704**

keine Baulasten im Baulastenverzeichnis von Böhlen eingetragen sind.

Die Amtshandlung der Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ist gemäß Sächsisches Verwaltungskostengesetz (SächsVwKG) i.V.m. dem Zehnten Sächsischen Kostenverzeichnis (10. SächsKVZ) gebührenpflichtig. Die Kosten trägt der Antragsteller. Ein entsprechender Kostenbescheid ist beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen

Butenhoff
Sachbearbeiterin

Anlage
Kostenbescheid

| | | | |
|-----------------|---|-----------------------------------|---------------------------------|
| Tel.: | +49 (3433) 241-0 oder +49 (3437) 984-0 | Steuernummer: 238/149/04849 | Gläubiger-ID: DE772200000068714 |
| Fax: | +49 (3433) 241-1111 | Betriebs-Nr.: 05403393 | |
| E-Mail: | info@k-l.de | Gemeindenkennziffer: 14729000 | |
| Bankverbindung: | Sparkasse Leipzig IBAN DE32 8605 5592 1010 0202 81 Sparkasse Muldentale IBAN DE05 8605 0200 1010 0000 88 | BIC WELA66LXXX BIC SOLADES1GRM | |

Der Zugang für verschlüsselte / signierte E-Mails / elektronische Dokumente ist über das besondere Behördenpostfach (beBPO) des Landratsamtes des Landkreises Leipzig (siehe Kontakt unter <https://www.landkreisleipzig.de/kontakt.html>) sowie dem SecureGateway des Freistaates Sachsen (siehe unter <https://www.esv.sachsen.de/secure-mail-gateway.html>) möglich.

Hinweis: Für alle Mitarbeitenden des Landratsamtes sind Gleichberechtigung sowie die Akzeptanz von Vielfalt in der täglichen Arbeit selbstverständlich. Wenn in Texten nur die weibliche oder männliche Form verwendet wird, so geschieht dies ausschließlich für eine bessere Lesbarkeit und Verständlichkeit.

Exposé - Grundrisse

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

04564 Böhlen b Leipzig, Karl-Bartelmann-Str. 14



Auswertungszeitraum: Januar 2022 bis Dezember 2024

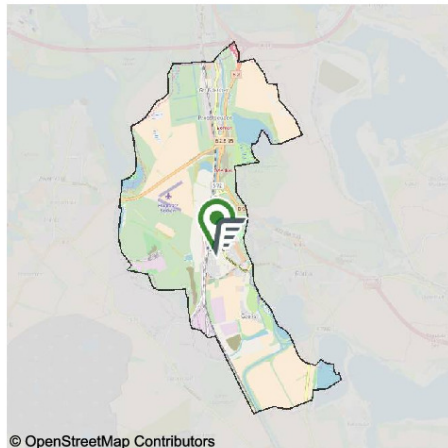
Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 04564 / Kreis Leipzig

Produktausprägung: einfache Auswertung

| Allgemeine Information | PLZ-Bezirk 04564 | Kreis Leipzig |
|---|------------------|---------------|
| Anzahl alle Angebote (auch unvollständige) | 250 | 7.058 |
| Anzahl vollständige Angebote* | 250 | 7.049 |
| Anzahl Gesuche** | 14.312 | 120.334 |
| Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) | 28 | 28 |
| Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100) | 140 | 140 |
| Anzahl der Exposé-Ansichten | 217.601 | 3.830.105 |
| Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot | 870 | 543 |
| Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag | 31 | 19 |
| Nachfrageindex (Bund= 100) | 98 | 48 |
| Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100) | 95 | 59 |

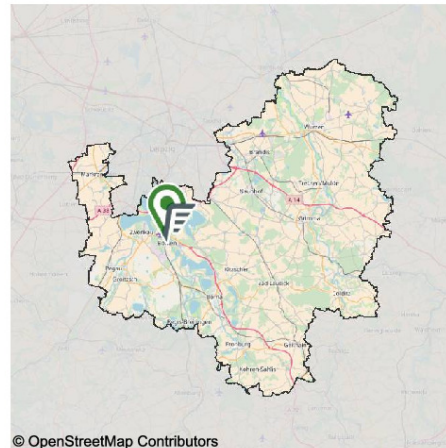
*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.
**Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten

Ortsübersicht PLZ-Bezirk 04564 / Kreis Leipzig



© OpenStreetMap Contributors

PLZ-Bezirk 04564



© OpenStreetMap Contributors

Kreis Leipzig

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03383572 vom 05.05.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

Exposé - Grundrisse

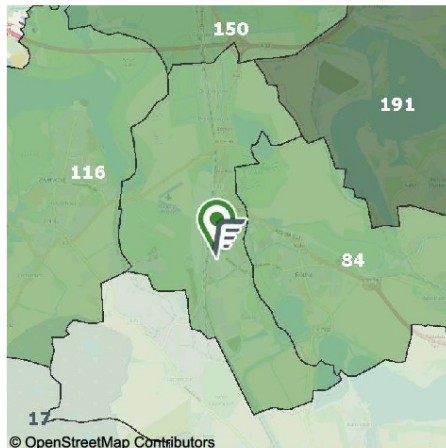
IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

04564 Böhlen b Leipzig, Karl-Bartelmann-Str. 14



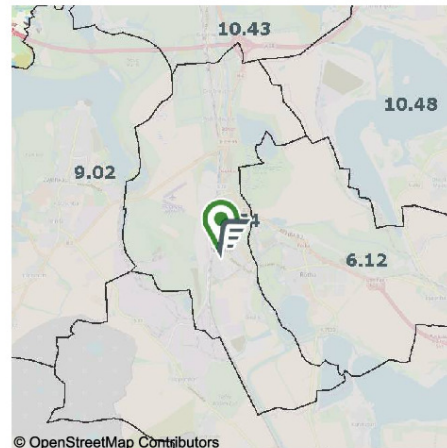
| Mietpreise: PLZ-Bezirk 04564 | | | | |
|------------------------------|-----------------|---------------------------|--------------------------|----------------|
| Größe | Angebote | | | Gesuche |
| | Anzahl Angebote | Kaltmiete/ m ² | Streuungsintervall (90%) | Anzahl Gesuche |
| Alle Angebote | 250 | 7,65 € | 5,56 € - 10,41 € | 14.312 |
| <=30 m ² | 6 (2,4%) | 8,79 € | 6,55 € - 11,00 € | 7.621 (53,2%) |
| >30 - 60 m ² | 121 (48,4%) | 7,30 € | 5,54 € - 9,35 € | 9.310 (65%) |
| >60 - 90 m ² | 103 (41,2%) | 7,53 € | 5,56 € - 10,00 € | 10.662 (74,5%) |
| >90 - 120 m ² | 14 (5,6%) | 10,22 € | 6,14 € - 15,90 € | 8.932 (62,4%) |
| >120 m ² | 6 (2,4%) | 9,61 € | 7,31 € - 10,41 € | 7.981 (55,8%) |

Marktübersicht PLZ-Bezirk 04564



© OpenStreetMap Contributors

Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 98



© OpenStreetMap Contributors

Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 7.74

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)):



on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03383572 vom 05.05.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 2

Exposé - Grundrisse

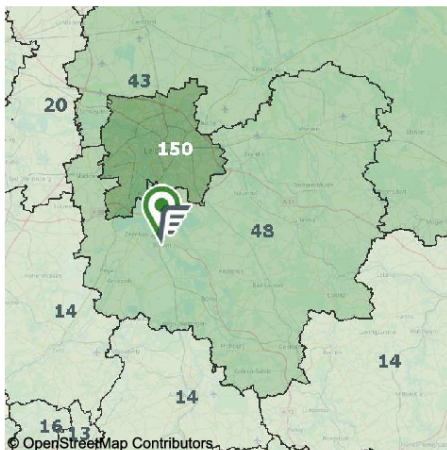
IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

04564 Böhlen b Leipzig, Karl-Bartelmann-Str. 14

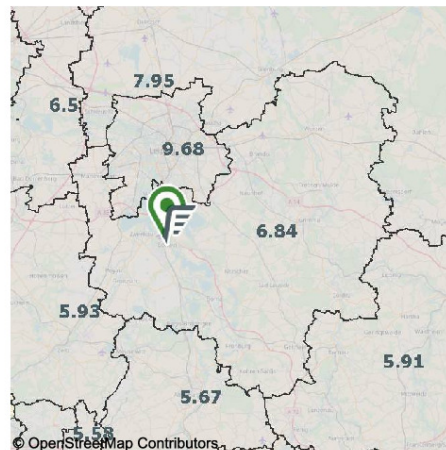


| Mietpreise in der Kreis Leipzig | | | | |
|---------------------------------|-----------------|---------------------------|--------------------------|----------------|
| Größe | Anzahl Angebote | Angebote | | Gesuche |
| | | Kaltmiete/ m ² | Streuungsintervall (90%) | Anzahl Gesuche |
| Alle Angebote | 7.051 | 7,45 € | 4,76 € - 12,19 € | 120.334 |
| <=30 m ² | 131 (1,9%) | 8,85 € | 5,62 € - 14,09 € | 65.233 (54,2%) |
| >30 - 60 m ² | 3.436 (48,7%) | 6,73 € | 4,66 € - 9,95 € | 84.128 (69,9%) |
| >60 - 90 m ² | 2.380 (33,8%) | 7,29 € | 4,82 € - 11,25 € | 89.015 (74%) |
| >90 - 120 m ² | 642 (9,1%) | 8,87 € | 5,13 € - 14,03 € | 71.481 (59,4%) |
| >120 m ² | 462 (6,5%) | 11,31 € | 5,55 € - 20,00 € | 65.751 (54,6%) |

Marktübersicht Kreis Leipzig



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 48



Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 6.84

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund = 100)):



Datenquelle
ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: Dezember 2024

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03383572 vom 05.05.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 3

Exposé - Grundrisse

Grundrisse Nr. Fladen EG+GG+DG in Kart.-Bartelmann-Str. 14 in 84564 Böhmen

